

第3章 開発行為の許可

I 開発行為の許可（法第29条第1項、第2項）

市街化区域、市街化調整区域、非線引き都市計画区域または準都市計画区域、都市計画区域外で一定規模以上の開発行為を行おうとする者は、開発行為の着手前に、都市計画法に基づき都道府県知事（権限移譲市等は除く。）の開発許可を受けなければならない。

1 許可が必要な開発行為の規模と開発許可の基準

| 許可が必要な開発行為の規模 | 開発許可の基準 |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| (1)市街化区域 1,000㎡以上が対象 | 1. 技術基準（法第33条） |
| (2)市街化調整区域 全ての規模が対象 | 1. 技術基準（法第33条） 2. 立地基準（法第34条） |
| (3)非線引き都市計画区域、準都市計画区域 3,000㎡以上が対象 | 1. 技術基準（法第33条） |
| (4)都市計画区域外 10,000㎡以上が対象 | 1. 技術基準（法第33条） |

2 開発行為の制限概念図

図3-1 線引き都市計画区域

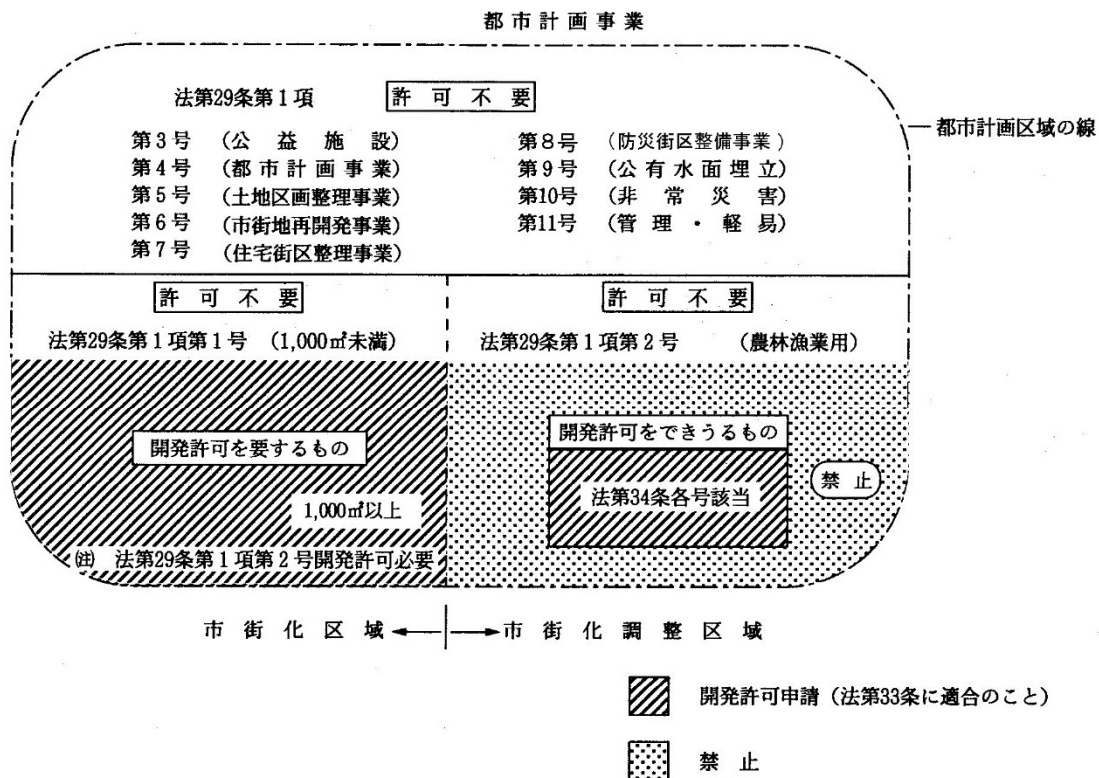


図3-2 非線引き都市計画区域

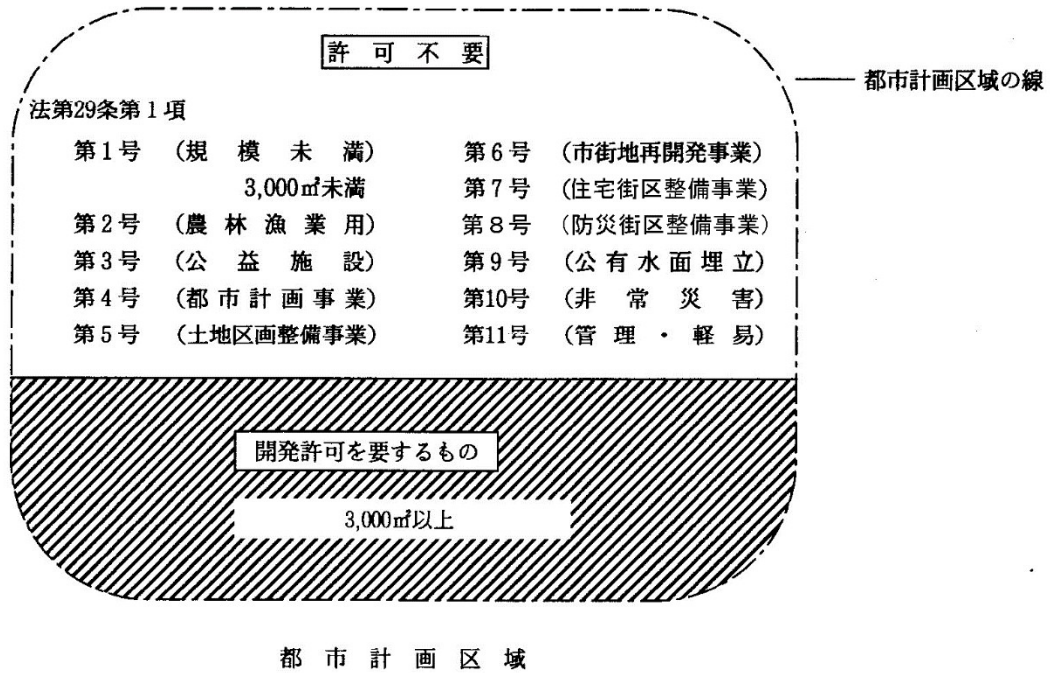
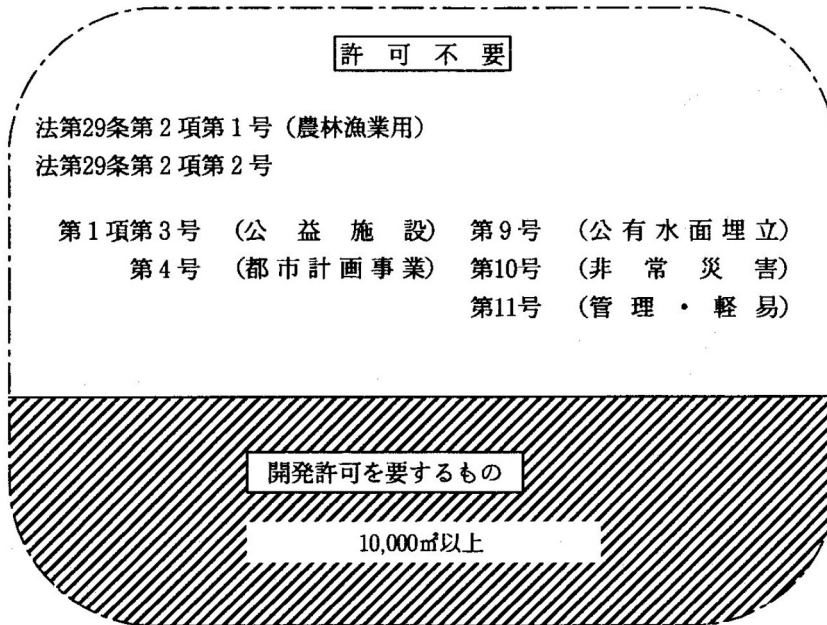


図3-3 都市計画区域外



II 適用除外となる開発行為（法第 29 条第 1 項第 1 号～第 11 号）

- (1) 市街化区域
法第 29 条第 1 項第 1 号（1,000 ㎡未満）、第 3 号～第 11 号に該当する開発行為
- (2) 市街化調整区域
法第 29 条第 1 項第 2 号～第 11 号に該当する開発行為
- (3) 非線引き都市計画区域
法第 29 条第 1 項第 1 号（3,000 ㎡未満）～第 11 号に該当する開発行為
- (4) 都市計画区域外
10,000 ㎡未満の開発行為
法第 29 条第 2 項第 1 号に該当する開発行為
法第 29 条第 1 項第 3 号～第 5 号および第 9 号～第 11 号に該当する開発行為

1 市街化調整区域内の農林漁業用施設または農林漁業を営む者の居住に供する建築物のための開発行為 （法第 29 条第 1 項第 2 号）

- (1) 農林漁業の用に供する政令で定める建築物
 - ア 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工受精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設、農作業舎、魚類蓄養施設、米麦乾燥調整施設、たばこ乾燥施設、のり・わかめ乾燥施設、野菜集荷施設、果実集荷施設、漁獲物水揚荷さばき施設、その他これらに類する農産物、林産物および水産物の生産または集荷の用に供する建築物
 - イ 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設、物置、漁船漁具保全施設、養殖用飼料等保管施設、漁船用補給施設、その他これらに類する農業、林業または漁業の生産資材の貯蔵または保管の用に供する建築物
 - ウ 家畜診療の用に供する建築物（ただし、ペット対象のものは含まない。）
 - エ 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物または索道の用に供する建築物
 - オ 前各号に掲げるもののほか、建築面積が 90 ㎡以内の建築物

【注意事項】

- ① 農業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う開発行為については適用除外（開発許可不要）とする。
 - ・ 農業者（注 農業者の自己用住宅とは要件が異なる。）
 - ・ 任意組織（実行組合、生産組合、管理組合等）
 - ・ 農業協同組合法による農業協同組合、同連合会
 - ・ 農業協同組合法による農事組合法人（1号法人、2号法人）
 - ・ 土地改良法による土地改良区
 - ・ 農業保険法（旧農業災害補償法）による共済組合、同連合会
 - ・ 農地法第 2 条第 3 項で定義されている農地生産法人たる農事組合法人、株式会社（公開会社でないものに限る。）又は持分会社（2号法人）
 - ・ 農業経営基盤強化促進法第 12 条による認定農業者
 - ② 林業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う開発行為については適用除外（開発許可不要）とする。
 - ・ 林業者
 - ・ 任意組織（山林組合、生産組合、造林組合、協会、振興会等）
 - ・ 森林組合法による森林組合、同連合会および生産森林組合
 - ・ 中小企業等協同組合法による協同組合、同連合会
 - ③ 漁業の用に供する上記に該当する建築物のための開発行為であって、次の者が行う開発行為については適用除外（開発許可不要）とする。
 - ・ 漁業者
 - ・ 水産業協同組合法による漁業協同組合、同連合会、漁業生産組合
 - ④ 次の開発行為については法第 34 条第 4 号の規定による開発許可を受けなければならない。
 - ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記ア～エに該当しないものに係る開発行為
 - ・ 農林漁業の用に供する建築物で、上記①～③に該当しない者が行う開発行為
 - ⑤ 農業用集出荷施設の取扱いについては、以下のとおりとする。
 - ・ 農業者自らが、生産した農作物を出荷まで保管する農業用集出荷施設については、法第 29 条第 1 項第 2 号に該当するものとする。
 - ・ 上記以外の農業用集出荷施設については、法第 34 条第 4 号に該当するものとする。
- ※ ただし、農業者自らが、生産した農作物を出荷まで保管する施設であっても、野菜のカットなどの加工作業が発生する場合には法第 34 条第 4 号に該当する。

ア 「農業者の自己用住宅の取扱い」

農業者の農家住宅の取扱いについては、次の通知文による。

市街化調整区域内における農家住宅について

(昭和 58 年 1 月 12 日滋農政第 27 号・滋住第 50 号)
(平成 11 年 2 月 26 日滋農政第 168 号・滋住第 425 号)
(平成 22 年 4 月 1 日滋農政第 200 号・滋住第 364 号)
(平成 28 年 4 月 1 日滋農政第 150 号・滋住第 304 号最終改正)

滋賀県農政水産部長・滋賀県土木交通部長から
各都市計画関係町長・各市町農業委員会委員長あて

市街化調整区域内における農家住宅の取扱いについては、「市街化調整区域内における農家住宅および分家住宅について」(昭和 50 年 4 月 11 日付け滋農政第 514 号、滋住第 1085 号農林土木両部長通知)に基づいて処理願ってきたところではありますが、同通知に定める取扱基準は必ずしも実情にそぐわず、また統一のとれた事務の取扱を期することが困難な現状にあるので、今般、下記のとおり農家住宅の取扱いを定めましたから、今後の事務処理について遺憾のないよう願います。

なお、上記「昭和 50 年 4 月 11 日付け滋農政第 514 号・滋住第 1085 号農林土木両部長通知」は廃止します。

記

第 1 都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号に定めるもののうち、農業者の農家住宅の取扱い

1 農家住宅の定義

農家住宅とは、農業者（2 の農業者の基準に該当する者をいう。）が自己の居住の用に供するための建築する住宅をいう。

2 農業者の基準

農業者（農業の業務を営む者）の内、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 過去 3 年以上 10 アール以上の農地を自ら耕作している者
- (2) 農業の業務に従事する日数が年間 180 日以上または農業従事による所得が年間所得の過半数以上の者
- (3) 農地所有適格法人の構成員で、その法人の業務に必要な農作業に年間 60 日以上従事している者
- (4) 農地所有適格法人の構成員で、その法人に 10 アール以上の農地について所有権もしくは使用収益権を移転し、または使用収益権に基づく使用および収益をさせている者（農地利用集積円滑化団体または農地中間管理機構を通じて権利の設定移転を行っている場合を含む。）
- (5) 農業者（ただし、(2) および (3) を除く。以下同じ）の子で次のすべての要件に該当する者
ア 現在農業に従事し、将来相続等により農地の所有権または貸借権を取得し、農業を営むことが確実な者
イ 現在から過去に遡って 10 年以上連続して、農業者と生計を一にしている者（ただし、農地法第 2 条第 2 項各号に掲げる事由により一時生計を異にしても期間は連続しているものとみなす。なお、この間の期間は算入しない。）
ウ 他産業に従事している者にあつては、通常の通勤圏に現に通勤している者
エ 法定相続により所有権を取得する農地が 10 アール以上となる者

3 農家住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、自己または親の所有する土地に指向させることとし、原則として現住居の存する大字の集落内およびその周辺とする。

4 農地転用許可申請の取扱い

ア 申請書の記載

申請の転用事由欄に農業者である旨を記載させるとともに、農業者の基準（1）、（5）に該当する申請については、下記の資料を添付させること。

(ア) 農業者の基準（1）に該当する場合

- a 建築予定地の市町内で基準を満たさない場合は、経営農地のある市町農業委員会が発行する農業者である旨の証明書
- b 現住居地以外の土地に農家住宅を新築する場合には、現住所の処分方法、利用計画を明らかにした書面

(イ) 農業者の基準（5）に該当する場合

- a 戸籍謄本
- b 相続関係図
- c 固定資産評価証明書
- d 住民票記載事項証明書（過去 10 年以上農業者と生計を一にしていることが確認できるもの）
- e 農業を営む旨の誓約書または営農計画書
- f 他産業に従事している者については在籍証明書

g その他必要と思われる書類

イ 農業委員会における処理

許可申請に対する審査票等において、農業者の基準の該当項目等を付記すること。資格にあつては、過去3年間の農地台帳等および、所管農業委員会の発行する農業者証明書で確認すること。

5 都市計画法施行規則第60条の規定に基づく適合証明申請の取扱い

(1) 農地転用を伴う場合は、農地転用許可書の写しを添付させること。

(2) 農地転用を伴わない場合は、土地の登記事項証明書および農業委員会の発行する農業者である旨の証明書を添付させること。

6 その他の留意事項

(1) 建築の必要度について、現状の住宅現況ならびに新築後の現住居の利用の方途を検討調査し、旧住宅の利用等を明確にすること。

(2) 農家住宅について、建築後直ちに農業者の基準に該当しないと判断される場合(例：自己所有農地を転用することにより、耕作面積が10アール未満になる場合)は、農家住宅に該当しないものとする。

(3) 以下の2点について、取扱いの明確化を行う。

① 農業者の基準(5)に該当していた者が、相続等により、引き続き農業経営者となった場合は、10アール以上の農地を自ら耕作している期間が3年未満であっても基準(1)の該当者とする。この場合農業委員会は、相続等の直前までは基準(5)に該当していたことを確認するものとし、詳細は別に定める。

② 過去において、農業者の基準(5)により証明を受けた者が建築した住宅を増築する場合には、第1の2(5)イは適用しないこととし、第1の4ア(イ)dの添付は求めないこととする。

第2 農業者の資格証明の取扱い

1 資格証明書

資格証明書は、申請者が滋賀県知事あてに、都市計画法施行規則第60条の規定に基づく適合証明書を申請する際に必要な書類である。

2 資格証明機関

資格証明は、農業委員会が行うものとする。

3 資格証明書交付簿の備付け

農業委員会が資格証明書を交付した場合は、交付簿に記載し処理経過を明確にするとともに、次回の農業委員会に交付状況を報告するものとする。

第3 その他留意事項

1 農業委員会は農地転用許可申請の受理または資格証明書の交付に当たっては、必要に応じて補完書類を添付させ厳正な審査を行うものとする。

2 住宅状況等の調査は、現地調査および農業委員、公的な役職員等の意見聴取によるものとする。

[注意事項]

農業者がやむを得ない理由により、現住居以外の場所に農家住宅を建築する場合は、原則として現住居に存する大字の集落内およびその周辺とする。

イ 「林業者の自己用住宅の取扱い」

(ア) 林業者の住宅の定義

林業者住宅とは、林業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。

(イ) 林業者の基準

林業者とは、林業を自ら営む者で、次のいずれかに該当するものをいう。

a 過去5年以上、10アール以上の山林を所有し、自ら育林の業務を営んでいる者

b 林業の業務に従事する日数が年間90日以上、または、林業従事による所得が年間所得の過半以上の者

(ウ) 林業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、山林を所有する市町村にあつて、自己の所有する土地に指向させることとする。ただし、自己所有地が当該市町村にない場合、立地条件および生活環境上等から判断して、やむをえないと認められるものについてはこの限りでない。

(エ) 林業者の資格証明について

a 所属する森林組合等の代表者の証明書(様式は問わない。)

b 所得証明書(林業の所得を証する書面)

c 過去5年間の就業日数等の確認できる書類

d その他必要と思われる書類

(オ) その他留意事項

現住居地以外の土地に新築する場合には、現住居の処分方法あるいは、利用計画を明確にすること。

ウ 「漁業者の自己用住宅の取扱い」

(ア) 漁業者住宅の定義

漁業者住宅とは、漁業者が自己の居住の用に供するため建築する住宅をいう。

(イ) 漁業者の基準

漁業者とは、漁業を自ら営む者で、次のいずれかに該当するものをいう。

- a 自ら漁業を営む者であること。(漁業の者ために水産動植物の採捕もしくは、養殖に従事する従業員は含まない。)
- b 漁業生産物の販売額が年間 30 万円以上の者であること。

(ウ) 漁業者住宅の建築候補地の選定

候補地の選定については、業務（漁業）に支障とならない基地（漁港）周辺の自己の所有する土地に指向させることとする。ただし、基地周辺に自己所有地のない場合、立地条件、生活環境上等から判断してやむをえないと認められるものについては、この限りでない。

(エ) 漁業者の資格証明について

- a 所属する漁業組合の代表者の証明書（書式は問わない。)
- b 所得証明書（漁業の所得を証する書面）
- c その他（船舶、漁具、漁区、就業日数等確認できる書類）

(オ) その他留意事項

現住居地以外の土地に新築する場合には、現住居の処分方法あるいは、利用計画を明確にすること。

[注意事項]

本号は市街化調整区域の規定であり、市街化区域では規模が 1,000 ㎡以上あれば、許可が必要となる。

(例 市街化区域での農業者が 1,200 ㎡の農業用施設を建築するための開発行為)

2 公益上必要な建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為(法第 29 条第 1 項第 3 号)

都市において、公益上必要な建築物のうち開発区域およびその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用および環境の保全を図る上で支障がないものの建築の用に供する目的で行う開発行為は、開発許可の適用除外とされている。

表 3-1 法第 29 条第 1 項第 3 号に定める公益施設

×印は該当しない例

| 法令 | 号 | 公益施設 | 根拠法令 | 設置者 | 具体例 | 備考 |
|------------------------|---|---|-----------------------------------|--------------------------------------|--|----------------|
| 法 第 29 条 | 3 | 駅舎その他の鉄道施設である建築物 | 鉄道事業法 | 許可を受けた者 | ○ 駅舎、検査場、車庫、信号所、発電所、変電所、保線係員詰所、操車場、荷貨物集積所、修理工場、車輛製造・組立工場、プラットホーム | |
| | | | 軌道法 | 許可を受けた者 | × 民衆駅、バス施設 | |
| | | 図書館 | 図書館法第 2 条第 1 項 | 地方公共団体 日本赤十字社 一般社団法人 一般財団法人 | × 学校に附属する図書館又は図書室 | |
| | | 公民館 | 社会教育法第 20 条 | 市町村 一般社団法人 一般財団法人 | ○ 公民館 × 集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館 | 法第 34 条第 1 号該当 |
| | | 変電所 | 電気事業法 | | ○ 電力会社が設置するもの × 企業独自のもの | |
| 政 令 第 21 条 | 1 | 道路、一般自動車道、専用自動車道を構成する施設である建築物 | 道路法第 2 条第 1 項 道路運送法第 2 条第 8 項 | 道路管理者 | ○ 道路管理者の設ける駐車場、料金徴収所 × サービスエリア内の売店 | |
| | 2 | 河川を構成する建築物 | 河川法第 3 条 | 河川管理者 | 河川管理施設—河川管理事務所、ダム、水門、せき等 | |
| | 3 | 公園施設である建築物 | 都市公園法第 2 条第 2 項 施行令第 5 条 | 公園管理者 | 休憩所、野営場、野球場、運動場、プール、植物園、音楽堂、売店、軽飲食店、管理事務所等 | |
| | 4 | 鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する建築物又は軌道若しくは無軌条電車の用に供する建築物 | 鉄道事業法第 2 条第 1 項 同条第 5 項 軌道法 | 大臣許可を受けた者 | 鉄道事業若しくは索道事業で一般の需要に応ずるものの建築物 軌道若しくは無軌条電車の停車場、信号所、車庫、詰所、車両等の修理場、機械等の保管倉庫 | |

| 法令号 | 公益施設 | 根拠法令 | 設置者 | 具体例 | 備考 |
|--------|--|----------------------------------|---------------------------|--|----------------|
| 政令第21条 | 5 石油パイプライン事業法に規定する建築物 | 石油パイプライン事業法 | | 石油輸送施設、タンク、圧送機 | |
| | 6 一般乗合旅客自動車運送事業、若しくは一般貨物自動車運送事業(特別積合せ貨物運送をするものに限る)の用に供する建築物 | 道路運送法第3条第1号イ 貨物自動車運送事業法第2条第6項 | 大臣免許を受けた者 | ○ 車庫、整備工場、バス停留所、貨物積下し場、待合所、営業所、荷扱い所、休憩・睡眠施設 × 貸切バスの車庫等 | 近畿運輸局に施設の確認が必要 |
| | 一般自動車ターミナルを構成する建築物 | 自動車ターミナル法第2条第5項 | 大臣免許を受けた者 | ○ 一般路線自動車ターミナル、管理事務所 × 一般貸切旅客、特別積合せ運送をしないもの、寮、福利厚生施設 | |
| | 7 港湾施設である建築物 | 港湾法第2条第5項 | 港湾管理者 | 荷さばき施設、旅客施設(旅客乗降場、待合所、手荷物取扱所)、保管施設(倉庫、危険物置場、貯油施設)、港湾厚生施設(船舶乗組員、労務者のための休泊所、診療所) | |
| | 漁港施設である建築物 | 港漁場整備法第3条 | 地方公共団体 大臣許可を受けた水産業協同組合 | 漁船漁具施設、補給施設(給油施設)、漁獲物の処理、保蔵および加工施設、船舶修理施設、船員厚生施設(宿泊所、診療所) | |
| | 8 海岸保全施設である建築物 | 海岸法 | 海岸管理者 | 海岸保全区域内にある海水の侵入又は海水による浸食防止施設一堤防、突堤等、管理施設 | |
| | 9 公共用飛行場に建築される飛行場の機能確保若しくは飛行場利用者の利便確保に必要なもの、又は航空保安施設で公共の用に供する建築物 | 航空法 | 大臣許可を受けた者 | 格納庫、整備工場、ターミナル(乗降場、送迎デッキ、待合所、切符売場、食堂)、航空保安施設、修理工場、管理事務所、燃料貯蔵施設 | |

| 法令号 | 公益施設 | 根拠法令 | 設置者 | 具体例 | 備考 |
|------------------------|---------------------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------------------|
| 政 令 第 21 条 | 10 気象、海象、地象、洪水の観測、通報のための建築物 | 気象業務法 | | 測候所、地震観測所、気象台、天文台、予報・警報施設 | 建築主体は公共団体 |
| | 11 日本郵便株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物 | 日本郵便株式会社法 第4条第1項第1号 | 日本郵便株式会社 | | 郵便局株式会社が設置する「郵便の業務」の用に供する施設である建築物 × |
| | 12 認定電気通信事業者がその事業の用に供する建築物 | 電気通信事業法 第120条第1項 | 大臣認定を受けた認定電気通信事業者 | 認定電気通信事業施設 | |
| | 13 放送事業の用に供する放送設備である建築物 | 放送法 | 放送事業者 | 放送局、無線局、送信施設、送信補助施設 | |
| | 14 電気事業の用に供する電気工作物を設置する施設である建築物 | 電気事業法 第2条第1項第9号、第16号 | 大臣許可を受けた電気事業者 | ○ 一般電気事業（一般の需要に応じて電気供給する）および卸電気事業（一般電気事業者への供給）のための発電所、変電、送電、配電所 × 事務所・サービスステーション、特定規模電気事業用電気工作物等（法2条第1項第7号） | |
| | ガス事業の用に供するガス工作物を設置する施設である建築物 | ガス事業法 第2条第13項（同条第1項の一般ガス事業者又は同条第3項の簡易ガス事業に限る） | 大臣許可を受けたガス事業者、簡易ガス事業者 | ○ 一般ガス事業および簡易ガス事業のためのガス発生設備、ガスホルダー、ガス精製設備、配送、圧送、制圧設備 × 事務所、サービスステーション、大口ガス事業のための施設 | |
| | 15 水道事業若しくは水道用水供給事業の用に供する水道施設である建築物 | 水道法 第3条第2項、第4項、第8項 | 大臣認可を受けた水道事業者、水道用水供給事業者 | ○ 一般需要者に対する供給、水道事業者への用水供給のための取水、貯水、浄水、導水、送水、配水施設 × 事務所 | |

| 法令号 | 公益施設 | 根拠法令 | 設置者 | 具体例 | 備考 |
|-------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---|------------|
| 政令21条 | 工業用水道施設である建築物 | 工業用水道事業法第2条第6項 | 地方公共団体 大臣許可を受けた工業用水道事業者 | ○ 一般需要者に対する工業用水の供給のための取水、貯水、浄水、導水、送水、配水施設 × 事務所 | |
| | 公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物 | 下水道法第2条第3号、第4号、第5号 | 大臣認可を受けた地方公共団体 | 終末処理場、ポンプ場、汚水処理施設、下水処理施設、放水施設 | |
| 16 | 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物 | | 水害予防組合 | 水防用倉庫 | |
| 17 | 図書館の用に供する施設である建築物 | 図書館法第2条第1項 | 地方公共団体 日本赤十字社 一般社団法人 一般財団法人 | 図書館 | |
| | 博物館の用に供する施設である建築物 | 博物館法第2条第1項 | 登録を受けた者 | 地方公共団体、日本赤十字社民法法人、宗教法人および日本放送協会が設置する博物館 | |
| 18 | 公民館の用に供する施設である建築物 | 社会教育法第20条 | 市町村 一般社団法人 一般財団法人 | ○ 公民館 | 法第34条第1号該当 |
| | | | | × 集落設置の集会所、地区、町内会が設置する公民館 | |
| 19 | 公共職業能力開発施設ならびに職業能力開発総合大学校である建築物 | 職業能力開発促進法第15条の6第3項、第27条第1項 | 国、地方公共団体、独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構 | ○ 職業能力開発校、職業能力開発短期大学校、職業能力開発大学校、職業能力開発促進センター、障害者職業能力開発校 ○ 職業能力開発総合大学校 × 事業内職業訓練所（共同作業訓練所） | |
| 20 | 火葬場である建築物 | 墓地、埋葬等に関する法律第2条第7項 | 知事許可を受けた者 | ○ 火葬場（位置について建築基準法第51条の制限がある） × 墓地、ペット壺園処理場 | |
| 21 | と畜場である建築物 | と畜場法第3条第2項 | 知事許可を受けた者 | とさつ解体施設 | |

| 法令号 | 公益施設 | 根拠法令 | 設置者 | 具体例 | 備考 |
|--------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--|----------------------------|
| 政令第21条 | 21 化製場・死亡獣畜取扱場である建築物 | 化製場等に関する法律 第1条第2項、 第3項 | 知事認可を受けた者 | ○ 化製場 ○ 死亡獣畜取扱場 × 魚介類および鳥類の処理場 | |
| | 22 公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物 | 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 | | ○ 市町村が設置する公衆便所、一般廃棄物処理施設（し尿処理施設またはごみ処理施設） × 産業廃棄物処理施設 | |
| | 浄化槽である建築物 | 浄化槽法 第2条第1号 | | 浄化槽 | |
| | 23 卸売市場の用に供する施設である建築物 | 卸売市場法 第2条第3項 | 中央卸売市場 －大臣許可を受けた者 | 中央卸売市場 | |
| | | 卸売市場法 第2条第4項 | 地方卸売市場 －知事許可を受けた者 | 地方卸売市場 | |
| | 地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物 | | 地方公共団体 | | |
| 24 | 公園事業、都道府県立自然公園の建築物 | 自然公園法 第2条第6号 第4号 | | 国定公園の保護または利用に関する事業 県立自然公園のこれに相当する事業 （宿舎、避難小屋、休憩所、案内所、公衆便所、救急施設、博物館、水族館、動物園等） | |
| 25 | 住宅地区改良事業により建築される建築物 | 住宅地区改良法 第2条第1項 | 市町 | 改良地区の整備および住宅の建設 | 改良地区は都市計画決定。なお、改良地区外は許可が必要 |

| 法令号 | 公益施設 | 根拠法令 | 設置者 | 具体例 | 備考 |
|--------|---|--------------------------------------|---------------------------|---|----|
| 政令第21条 | 国、都道府県等、市町村、市町村参加の一部事務組合若しくは広域連合又は市町村が設置団体である地方開発事業団が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物 | 地方自治法 消防法 浄化槽法 | | ○ 不特定多数の者の利用に供するため、市町村が条例に基づき設置し、市町村が管理運営する建築物（研究所、試験所、体育館、美術館、公会堂、義務教育共同給食センター、消防水利施設、農林漁業集落排水事業の用に供する施設、農村環境改善センター、働く婦人の家、交番、駐在所） × 公営住宅、競輪場、学校、専修学校、各種学校、家庭的保育事業、小規模保育事業、事務所内保育事業、社会福祉事業又は更生保護事業の用に供する建物、病院、診療所、助産所、庁舎、宿舎（職務上常駐を必要とする職員の宿舎等で宿舎と勤務地との位置関係が合理的に説明できるものを除く。） | |
| 27 | 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物 | 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法第17条第1項第1号から第3号 | 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構 | 日本原子力研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物 | |
| 28 | 独立行政法人水資源機構が設置する水資源開発施設である建築物 | 独立行政法人水資源機構法第2条第2項 | 独立行政法人水資源機構 | ダム、水位調節施設等水源の開発施設 | |
| 29 | 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が業務の用に供する施設である建築物 | 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法第18条第1項第1号から第4号 | 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構 | 宇宙航空研究開発機構がその業務の用に供する施設である建築物 | |
| 30 | 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が業務の用に供する施設である建築物 | 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法第15条第1項第1号 | 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構 | | |
| | | 非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律第11条第3号 | 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構 | | |

3 都市計画事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業、防災街区整備事業の施行として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 4 号、第 5 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号）

法第 29 条第 1 項上記各号は、それぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、「大都市地域における住宅および住宅地の供給の促進に関する特別措置法」および「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」で、都市計画上の整合が図られ、施行においても十分な監督のもとに行われるので、開発許可の適用除外とされている。

(1) 土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業については、

ア. 地方公共団体、公団等の施行するもの

法第 29 条第 1 項第 4 号該当として施行される都市計画事業

イ. 個人施行および組合施行のもの

法第 29 条第 1 項第 5 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号のいずれかに該当する事業

【注意事項】

① 市街化調整区域内で、個人施行者、土地区画整理組合および区画整理会社の土地区画整理事業として行われる開発行為は、法第 34 条各号の一に該当しなければ認可は受けられない。

② 法第 29 条第 1 項第 5 号、第 6 号、第 7 号、第 8 号の規定により適用除外されるのは、土地区画整理事業等そのものとして行う開発行為であるので、事業の完了後に土地の所有者等が別個に開発行為（2次造成等）を行う場合は、開発許可を要する。

事業の完了後とは、土地区画整理事業にあつては、換地処分公告後とする。なお、換地処分公告後に宅地以外の土地で開発行為を行う場合は、開発許可を要する。なお、換地処分公告までは、土地区画整理法で対応する。

4 公有水面埋立法により埋立した土地で工事しゅん工の告示がないものにおいて行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 9 号）

本号は公有水面埋立法第 23 条の規定によって、同法第 22 条第 2 項の告示がなされるまでの間、埋立地の使用について都道府県知事の許可を受けるべきものとされているので適用除外とされている。

【参 考】

(1) 公有水面埋立法第 22 条第 1 項（竣功認可の手続） 埋立の免許を受けたる者は、埋立に関する工事が竣功したときは遅滞なく都道府県知事に竣功認可を申請すべし。

第 2 項 都道府県知事は、前項の竣功認可を為したるときに遅滞なく其の旨を告示し、且つ地元市町村長に第 11 条又は第 13 条の 2 第 2 項の規定に依り告示したる事項及び免許条件の記載したる書面並関係図書の写を送付すべし。

(2) 公有水面埋立法第 23 条（竣功認可の告示前の埋立地の使用） 埋立の免許を受けたる者は、前条第 2 項の告示の日前において埋立地を使用することを得、但し、埋立地に埋立に関する工事用に非ざる工作物を設置せむとするときは、命令を以て指定する場合を除くの外、都道府県知事の許可を受くべし。

5 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為（法第 29 条第 1 項第 10 号）

本号は、応急措置として早急に行う必要のある場合であつて、やむを得ないと認められるので適用除外とされている。

6 通常の管理行為、軽易な行為（法第 29 条第 1 項第 11 号）

(1) 仮設建築物等の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 1 号）

ア. 仮設建築物

(ア) 建築基準法第 85 条第 2 項の「工事を施工するために現場に設ける事務所、下小屋、材料置場その他これらに類する仮設建築物」をいう。ただし、仮設建築物は、当該工事期間中のみ使用するものに限る。

(イ) 建築基準法第 85 条第 6 項の「仮設興行場、博覧会建築物、仮設店舗その他これらに類する仮設建築物」をいう。

ただし、1 年以内の期間または特定行政庁が必要と認める期間について建築基準法第 85 条第 5 項の許可は必要である仮設建築物

イ. 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物

上記仮設建築物に準じ取扱うものとする。

ただし、当該事業の工事期間中のみ使用する仮設建築物に限る。

(2) 車庫、物置等の附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 2 号）

ア. 附属建築物

既存建築物の補助的意味をもち、用途上不可分な建築物をいう。

(ア) 車 庫

(イ) 物 置

(ウ) 専用住宅の離れ

- イ. 附属建築物の規模
延床面積は 50 m²以内とする。
ただし、既存建築物の規模とのバランスを考慮して適切な規模とする。
 - ウ. 開発行為の位置及び敷地規模
 - (7) 位置
既存建築物の敷地に接続していること。(ただし、車庫、物置については、土地利用上の実情あるいは敷地規模等に照し、適切であること。)
 - (イ) 敷地規模
100 m²以内とする。
- (3) 建築物の増築または特定工作物の増設で、当該増築に係る床面積の合計が 10 m²以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 3 号）
本号は、建築基準法による確認の手続も要しないような小規模な行為であるので、適用除外とされている。
7. 開発行為の位置および敷地規模の要件
 - (7) 位置
既存建築物の敷地に接続していること。
 - (イ) 敷地規模
30 m²以内
- (4) 建築物の改築で用途の変更を伴わないものまたは特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 4 号）
本号は従前の敷地において、従前の建築物等とほぼ同一の規模、構造の建築物等を建築するものであるので、用途の変更を伴わない改築は、従前の利用形態が変わるものでないというところから適用除外とされている。
7. 開発行為の敷地規模
従前の敷地規模を原則とするが、敷地増は 30 m²以内とする。
 - イ. 建築物等の改築
第 2 章の IV、V 参照
- (5) 建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が 10 m²以内であるものの用に供する目的で行う開発行為（政令第 22 条第 5 号）
建築基準法による確認の手続も要しないような小規模な行為であるので適用除外とされている。
7. 開発行為の位置および敷地規模
 - (7) 位置
既存建築物の敷地に接続していること。
 - (イ) 敷地規模
30 m²以内とする。
- (6) 市街化調整区域内居住者の自営する日常生活物品の販売店舗等で延床面積 50 m²以内のもの用に供する目的で行う開発行為で、その敷地規模が 100 m²以内であるもの（政令第 22 条第 6 号）
本号は、法第 34 条第 1 号に規定する開発行為の内、さらに開発行為の主体、立地、業種及び規模を限定して適用除外とされている。
7. 開発行為の主体
 - (7) 当該開発区域周辺の市街化調整区域に居住している者が自営する者に限る。
 - (イ) 単に住民登録をしているだけでなく、生活の根拠を有している者に限る。
ただし、貸店舗等は該当しない。
 - イ. 立地
既存集落の区域（旧法第 34 条第 10 号イの開発行為に係る区域を除く。）または社会通念上これに隣接すると認められる区域に限る。
 - ウ. 業種
「日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等」の業務に限る。
ただし、法第 34 条第 1 号にいう「その他これらに類するもの」の規定がないので理容業、美容業の「物品」にかかわらない個人サービス業等は該当しない。
 - エ. 規模
 - (7) 建築物の規模

- a. 延床面積が 50 m²以内とする。
ただし、線引き後において、同一敷地内に 2 以上の建築物を新築する場合または増築する場合、その延床面積の合計が 50 m²以内とする。
 - b. 本号に該当する業務の部分が床面積の 50%以上であること。
- (イ) 敷地規模
100 m²以内とする。

7 開発行為または建築に関する証明書等の交付（省令第60条第1項）

建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による建築確認済証の交付を受けようとする者は、その計画が法第29条第1項、同条第2項、第35条の2第1項、第41条第2項、第42条、第43条第1項または第53条第1項の規定に適合していることを証する書面の交付を知事に求めることができる。

交付請求は「都市計画法の規定に適合する建築物等であることの証明書の交付申請書」により、請求するものとする。

(1) 「都市計画法に適合することを証する書面」の取扱いについて

特定行政庁「滋賀県」内での都市計画法に適合することを証する書面の必要な敷地の規模、およびその書面については以下のとおりとする。

7. 市街化区域(1,000㎡以上の敷地に限る。)

(ア) 新築の場合

- ① 都市計画法第29条または第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

(イ) 新築以外の場合

- ① 都市計画法第29条または第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し（1,000㎡以上の敷地増の場合に限る。）
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

4. 市街化調整区域(全ての敷地)

(ア) 新築の場合

- ① 都市計画法第29条、第35条の2第1項、第42条または第43条の規定に基づく許可証の写し
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

(イ) 新築以外の場合

- ① 都市計画法第29条、第35条の2第1項、第42条または第43条の規定に基づく許可証の写し
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

ウ. 非線引き都市計画区域(3,000㎡以上の敷地に限る。)

(ア) 新築の場合

- ① 都市計画法第29条、第35条の2第1項または第42条の規定に基づく許可証の写し
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

(イ) 新築以外の場合

- ① 都市計画法第29条または第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し（3,000㎡以上の敷地増の場合に限る。）
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

エ. 都市計画区域外(10,000㎡以上の敷地に限る。)

(ア) 新築の場合

- ① 都市計画法第29条、第35条の2第1項または第42条の規定に基づく許可証の写し
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

(イ) 新築以外の場合

- ① 都市計画法第29条または第35条の2第1項の規定に基づく許可証の写し（10,000㎡以上の敷地増の場合に限る。）
- ② ①以外については、都市計画法施行規則第60条第1項の規定に基づく証明書

(2) 都市計画法施行規則第60条の規定に基づく証明書の交付機関

【住宅課案件】

- ・市街化区域：3,000m²以上のもの
- ・市街化調整区域：右記以外すべて
- ・非線引都市計画区域：3,000m²以上
- ・都市計画区域外：10,000m²以上

【所管区域の県土木事務所案件】

- ・市街化区域：1,000m²以上 3,000m²未満のもの
- ・開発許可適用除外のもの（法第29条第1項第2号の規定に係るものに限る）
- ・市街化調整区域
第34条第11号、第12号の規定に係るもの
法第43条第1項の規定による許可の内、政令第36条第1項第3号ホに規定するもの（開発審査会の議を要する建築物に係るもの）を除く

(3) 申請要領

- ・申請書提出先：当該町の関係課（係）へ提出のこと。
- ・提出部数：3部（ただし県土木事務所案件は2部）（返却分は含まないので、必要ならば1部追加のこと）
- ・申請に必要な図書類：次ページの交付請求図書一覧による
- ・申請手数料：4,100円/件

都市計画法施行規則第 60 条第 1 項に基づく適合証明書交付申請図書

| 図書名 | 法第 29 条第 1 項 | | | | | 法第 41 条 | 法第 42 条 | | 法第 43 条第 1 項 | | | | | 【解説】 ○法第 29 条第 1 項 →開発行為の許可 ○法第 41 条 →建ぺい率等の指定 ○法第 42 条 →開発許可を受けた土地における建築等の制限 ○法第 43 条 →開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限（市街化調整区域） ----- 備考 | | |
|--|---------------------|-----------|-------------------|---------------------|-------------------|------------|------------|-------------------|--------------|--------------------------|---------------------------|-----|---------------------|---|---------------------|--|
| | 許可済 | 開発行為がないもの | 第 2 号該当 ※農林漁業用 | 第 3～10号該当 ※公益施設等 | 第 11号該当 ※管理・軽易 | 第 2 項（許可済） | 第 1 項（許可済） | 第 2 項（協議済） ※国等 | 線引き前からの建物 | 29 条第 1 項 2 号該当 ※農林漁業 | 29 条第 1 項 3 号該当 ※公益施設等 | 許可済 | 第 1・4 号該当 ※都市事業等 | | 第 2・3 号該当 ※非常災害等 | 第 5 号該当 ※管理・軽易 |
| 委任状 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 交付申請書 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 県様式第 26 号 |
| 計画説明書 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 事業の目的、利用および管理形態、適用除外となる理由を記載のこと。 |
| 位置図 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 縮尺 1/25,000 および 1/2,500 |
| 現況図 | ○ | ○ | | | | | ○ | ○ | ○ | | | | | | | 縮尺 1/500 以上とし、方位、開発区域、建築敷地の境界を記載のこと。 |
| 横断面図 | ○ | ○ | | | | | ○ | ○ | | | | | | | | 縮尺 1/100 以上(敷地の造成を伴う場合) |
| 土地利用計画図 (配置図) | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 縮尺 1/500 以上とし、方位、開発区域、建築敷地の境界、工区界、予定建築物等の敷地の形状及び配置を記載のこと。 |
| 建築平面図・立面図 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 用途別面積表、建築面積、延べ面積を記載のこと。 |
| 土地の登記事項証明書 | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | 既にその敷地での 60 条証明取得済の場合は不要 |
| その他知事が必要と認める図書 | 土地の公図 | | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | 既にその敷地での 60 条証明取得済の場合は不要（P133 参照） |
| | 求積図 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| | 農林漁業従事者である旨の証明書 | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | | 農地転用を伴う場合は、農地転用許可書の写しを添付することをもって当該証明書に代えることができる。 |
| | 農地転用許可書の写し | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | | 農地転用を伴わない場合は不要 |
| | 現住居の処分方法、利用計画 | | | ○ | | | | | | ○ | | | | | | 現住居地以外の敷地で農家住宅を新築する場合 |
| | 都市計画法に適合する旨の建築物敷地調査 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 現況写真 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | |
| 建築物の使用説明書、法令等に基づく施設の設置根拠及び法人等の位置づけの判る図書、補助金等の交付要領等 | | | | ○ | | | | | | | | | ○ | | | 許可不要の公益施設の新築時に必要な書類 |
| その他 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 従前の 60 条証明通知書の写、開発許可証・検査済証の写、建築確認済証の写、建築の登記事項証明書、他法令の許認可証、被災証明書等 |

Ⅲ 開発許可の特例（法第 34 条の 2）

1 開発許可の特例

法第 34 条の 2 は、次の国の機関等が行う開発行為については、当該国の機関等と知事との協議が成立することを以て開発許可があったものとみなす規定である。また、当該協議の成立にあつては、開発許可制度の基準（法第 33 条、法第 34 条等）に適合することを要し、協議が成立した開発行為についても、許可を受けたものと同様の規定（工事完了の検査）が適用される。

- ①国、②都道府県、③指定都市、④中核市、⑤特例市
- ⑥都道府県知事の権限の属する事務の全部を処理することとされた市町
- ⑦都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町がその組織に加わっている一部事務組合、広域連合、全部事務組合、役場事務組合若しくは港務局
- ⑧都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町が設置団体である地方開発事業団
- ⑨国、都道府県、指定都市、中核市、特例市若しくは上記⑥の市町が設置する住宅供給公社、土地開発公社

2 特殊法人改革等に伴う国みなし等（参考）

特殊法人改革等に伴う国みなし等の一覧（平成 16 年 7 月 1 日現在）

| 名 称 | 設 立 期 日 | み な し 規 定 | | | | |
|---------------------|------------|------------|------------|--------|--------|--------------|
| | | 都 市 計 画 法 | | | | 宅 造 法 第 11 条 |
| | | 第 34 条 の 2 | 第 35 条 の 2 | 第 42 条 | 第 43 条 | |
| (独) 空港周辺整備機構 | H15. 7. 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | × |
| (独) 鉄道建設・運輸施設整備支援機構 | H15. 10. 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | × |
| 国立研究法人森林総合研究所※ | H28. 4. 1 | × | × | ○ | × | × |
| 日本下水道事業団 | H15. 10. 1 | ○ | ○ | × | ○ | × |
| 国立大学法人 | H16. 4. 1 | × | × | ○ | × | ○ |
| (独) 国立高等専門学校機構 | H16. 4. 1 | × | × | ○ | × | ○ |
| (独) 都市再生機構 | H16. 7. 1 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

○：「国みなし」を受けるもの ×：「国みなし」を受けないもの

※独立行政法人 森林総合研究所法附則第 13 条第 5 項に規定する承継事務を行う場合に限る。

Ⅳ 許可申請の手続（法第 30 条）

都市計画法第 29 条第 1 項または第 2 項の許可申請の手続については、省令および第 8 章「申請の手続」を参照のこと。

V 設計者の資格（法第 31 条）

開発行為の設計については、開発行為に関する工事のうち、周辺に大きな影響を与える恐れがあり、設計について専門的な能力を要すると考えられる 1 ha 以上の設計について次表の資格が必要となる。

| 有資格者の設計によらなければならない工事の規模 | 設 計 者 の 資 格 |
|-------------------------|--|
| 開発規模 1 ha 以上 20ha 未満 | イ 大学（短大を除く。）を卒業後 2 年以上の実務経験者 ロ 昼間 3 年制短大卒業後、3 年以上の実務経験者 ハ 短大、高専または旧専門学校卒業後、4 年以上の実務経験者 ニ 高校または旧中学校卒業後、7 年以上の実務経験者 ホ 技術士法による第二次試験のうち国土交通大臣が定める部門に合格した者で 2 年以上の実務経験者 ヘ 1 級建築士で、2 年以上の実務経験者 ト 土木、建築、都市計画または造園に関する 10 年以上の実務経験者（宅地開発に関する 7 年以上の実務経験者）で国土交通大臣の認定する講習を修了した者 チ その他国土交通大臣の認める者 大学の大学院または専攻科（旧大学令による大学の大学院または研究科）で 1 年以上在学した後、1 年以上の実務経験者 |
| 開 発 規 模 2 0 h a 以 上 | 前号のいずれかに該当する者で、20ha 以上の開発行為に関する工事の総合的な設計に係る設計図書を作成した経験者 国土交通大臣がこれと同等以上の経験を有する者と認める者 |

【備 考】

- ① 学校の修了課程は、正規の土木、建築、都市計画または造園に関する課程を修めて卒業した者
- ② 宅地開発に関する技術の経験とは、宅地造成工事の設計図書の作成または宅地造成工事の監理が該当する。
- ③ ホの国土交通大臣が定める部門とは、建設部門、水道部門、衛生工学部門と定められている。

VI 許可または不許可（法第 35 条、第 79 条）

1 許可または不許可の通知（法第 35 条）

知事は開発許可の申請があったときは、遅滞なく許可または不許可の処分を行わなければならない。

相当の期間の経過後も処分を行わない場合には、不作為の不服申立ての対象となる。

処分は必ず文書で申請者に通知しなければならない。書面によらない処分は無効となる。

また、不許可の処分をするときは、何故不許可になったかを容易に判断できるように、その理由を具体的に明示しなければならない。

2 許可の条件（法第 79 条）

(1) 都市計画上必要な条件

知事は許可に際して、法第 41 条の制限の指定および法第 79 条により都市計画上必要な条件を附することができる。

(2) 防災上の措置

宅地造成に伴う災害は、工事施工中の発生が多いことに鑑み、開発行為の適正な施行を確保するため、次のような条件を附することができる。

ア. 工事施工の時期および方法の制限

【例 示】・雨期をさけること

- ・着手場所の順序の制限
- ・公共施設整備の順序の制限
- ・工事管理者の設置

イ. 工事施工中の防災措置

【例 示】・仮排水路の設置

- ・一時遊水施設および時期の指定

(3) 開発行為の廃止にともなう措置

法第 38 条の開発行為の廃止にともなう災害の防止および工事によってそこなわれた公共施設の機能を回復するため、必要な条件を附することができる。

7. 事業が途中で廃止される場合に、当然整備されるべきであった施設の不備によって発生することが予想される災害防止についての必要な措置
4. 既存の公共施設を廃止し、あるいは、それによって必要な工事を行った場合等で、その事業が完成しないで途中で事業を廃止した場合に、そこなわれた公共施設の機能回復についての必要な措置

(4) 本県の許可条件

本県では、法第 79 条に基づき、全ての開発行為に該当する「一般許可条件」を許可条件としている。従って、都市計画上および防災上の支障をきたす恐れのある開発行為は、別の許可条件を付す場合がある。

【例 示】

ゴルフ場等の大規模な開発行為の場合に、「防災工事を先行し完了確認後、本工事に着手すること。（確認とは、関係機関の現地立会を求め防災施設の検査を受けること。）」の許可条件を附している。

一 般 許 可 条 件

(開発許可済標識の設置)

- 1 この許可を受けた場合は、すみやかに（別図）に示す仕様により、開発許可済標識を当該開発区域の主要な取付道路の付近その他工現場の見やすい場所に掲示するものとする。

都市計画法第 36 条第 2 項の規定による検査済証の交付を受けた場合は速やかに標識にその旨を記載すること。標識は、法第 36 条第 3 項に規定する工事完了公告が行われるまで掲示のこと。

(着手届の提出)

- 2 この許可に基づく工事に着手する時は、工事着手届出書（別記 1）を町役場を経由して知事に提出すること。

(防災措置)

- 3 工事においては防災施設に関する工事を先行させること。また、工事施工中は火災および災害による被害の防止のため適切な措置を講ずるとともに工事関係者に周知徹底させること。なお、天候その他により災害の発生が予想される場合は、地区内を巡回する等警備体制を定め防災に努めること。
- 4 工事施工中は、交通上または危険防止のため、必要な標識（工事標識、バリケード、保安赤色注意灯、保安ロープ等）を設置すること。

(公共施設の機能保全)

- 5 従前からある公共施設の廃止、付替等の工事施工にあつては、仮工事、部分施工等の手段により、交通、水利、排水等の機能停止や公害を生じないように配慮し施工すること。

(盛土の施工)

- 6 盛土の施工は、都市計画法施工令第 28 条第 1 項第 4 号の規定（盛土厚さは 30cm 以下とし、締め固めを行うこと等）を遵守すること。

(工事廃止に伴う措置)

- 7 この開発行為を中止し又は廃止する場合は、あらかじめ安全上の措置に関する計画書を作成し関係機関と協議の上安全上の措置を講ずること。また、工事によって損なわれた公共施設の機能をすみやかに回復すること。その他、法令に従い、必要な措置や手続きを経ること。

(報告等)

- 8 工事施工中、当初設計の想定と著しく異なる土質や地盤の場合には、その状況および対策について遅延なく報告すること。

擁壁等の構造物の施工にあつては、土質試験や現位置載荷試験を行い現地の土質が設計条件を満たしているかを検討し、資料として整理すること。

なお、現地の土質が設計条件を満たしていない場合は、都市計画法第 35 条の 2 に基づく変更の許可申請等（地盤改良の設計、擁壁の設計変更等）の手続きをとること。

(工事の施工状況の記録)

- 9 工事の内容が当該開発行為の設計図書に適合しているが確認できるよう、別表に掲げる事項について、施工状況の写真（撮影年月日およびその他必要な事項を記入）、資料等を整備し、完了検査時に提示すること。

(別表)

| 工 事 の 種 類 | 報 告 事 項 |
|-------------|---|
| 擁 壁 工 事 | 1 鉄筋コンクリート構造の擁壁の基礎形状および配筋の施工状況 2 練積造の擁壁（石積工、ブロック積工等）の壁体の厚さ、胴込コンクリートの打設、裏込コンクリートの厚さ、裏込栗石の厚さの施工状況 3 擁壁の基礎幅、厚さの施工状況 4 水抜き穴、吸出防止材の施工状況 |
| 盛 土 工 事 | 1 急傾斜面に盛土する場合における盛土前の段切り、その他の措置の施工状況 2 暗渠排水管の施設の施工状況 |
| 道 路 工 事 | 1 舗装工事の路盤、基層、表層等の各厚さの施工状況 |
| 貯 水 施 設 工 事 | 1 根切りを完了したときの状況 2 躯体の配筋の状況 |
| 知事が指定する工事 | |

(完了届の提出)

10 この許可に基づく工事を完了したときは、すみやかに町役場を経由して工事完了届出書（別記2）を知事に提出すること。

(建築制限)

11 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、工事完了の検査を受け完了の公告があるまでに建築物を建築してはならない。

(その他)

12 上記のほか、この許可に基づく工事の施工については、法令や規則等を遵守するとともに工事の施工にあたって疑義を生じたときは、係員の指示を受けること。

13 許可工事等により生じた災害、苦情等はすみやかに許可を受けたものが解決すること。

14 変更許可申請、工事完了届出等の手続きは、都市計画法に基づく開発許可制度の取扱基準（滋賀県土木交通部住宅課 最新版）に基づくこと。

(法第41条の制限の指定例)

15 予定建築物の形態は、次の各号のいずれにも該当するものであること。

- (1) 建ぺい率は60%以下であること
- (2) 容積率は100%以下であること
- (3) 高さは10m以下であること
- (4) 1mの壁面後退をすること

別図 開発許可済標識の仕様

| | | |
|---------------------|-----------------|----------------|
| 都市計画法による開発許可済証 | | 60 cm 以上 |
| 許 可 番 号 | 年 月 日 第 号 | |
| 許 可 者 | | |
| 許可を受けた者の氏名 または名称 | | |
| 工事施行者の氏名 または名称 | | |
| 開発区域に含まれる 区域の名称 | | |
| 工事現場管理者氏名 | | |
| 工事予定期間 | 年 月 日から 年 月 日まで | |
| 検査済証番号 | 年 月 日 第 号 | |
| 90cm以上 | | |

Ⅶ 変更の許可等（法第 35 条の 2）

1 変更の許可

開発許可を受けた者は、法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項の変更をしようとする場合においては、知事の許可を受けなければならない。ただし、軽微な変更に該当する届け出に係るものは除く。

また、「変更の許可」の対象は、開発許可後から完了公告までの間である。

なお、当初の開発許可の内容と同一性を失うような大幅な変更を行おうとする場合は、新たな開発許可が必要となる。

(1) 法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項（変更する場合は、変更の許可を要するもの）

- ア. 開発区域（工区を分けたときは、開発区域および工区）の位置、区域および規模（工区の変更にあつては、工区毎に公共施設等技術基準等を満たしていることが必要である。）
- イ. 予定建築物等の用途
- ウ. 開発行為に関する設計
- エ. 工事施行者（工事施行者を審査しなければならない規模のものに限る。）
- オ. その他

(2) 予定建築物等の敷地の形状の変更で次に掲げるもの（変更の許可を要するもの）

- ア. 予定建築物等の敷地の規模の 1/10 以上の増減を伴うもの
- イ. 住宅以外の建築物等の敷地の規模の増加を伴うもので、当該敷地の規模が 1,000 ㎡以上のもの

(3) 「自己用」から「非自己用」または「非自己用」から「自己用」への変更について

「自己用」開発で許可を受けて途中で「非自己用」開発（またはその逆）に変更する場合は、変更の許可に該当せず、従前の工事の廃止と新たな許可申請を要するものとして取扱う。

- ア. 「非自己用」開発から「自己用」開発へ変更する場合は、事前審査は必要としない。
- イ. 「自己用」開発から「非自己用」開発へ変更する場合は、事前審査を必要とする。

2 軽微な変更

開発行為の変更は原則的に「変更の許可」の対象となる。開発行為に関する設計の変更については、原則として、上述のとおり、予定建築物等の敷地の形状以外のものはすべて変更許可が必要となるが、次に掲げる「軽微な変更」に該当するものは、開発許可を受けた者が、軽微な変更後に遅滞なく、その旨を知事に届け出ることによって「変更の許可」の対象から除かれている。

(1) 予定建築物等の敷地の形状の変更で前記 1 (2) 以外の変更

軽微な変更は、あくまでも予定建築物等の敷地の形状変更を対象とするものであり、開発区域の増減を伴うものは変更許可が必要となる。

(2) 工事施行者の変更

ただし、「非自己用」開発および「自己業務用」開発（1 ha 以上）は、工事施行者の氏名もしくは名称または住所の変更に限り軽微な変更とする。

(3) 工事の着手予定年月日および工事の完了予定年月日の変更

許可に係る完了予定年月日から 6 か月以内の工期延伸については、当該届出を省略することができる。

(4) その他

ア. 許可を受けた工法で、施工延長、施工位置等の軽微な変更と判断される場合。なお、軽微な変更の判断は、個別に行う。

イ. 許可を受けた工法で、新たな技術審査を必要とせず、材料を同等品以上に変更する場合

【例示（擁壁に関する設計変更が生じた場合を想定）】

| | | | | |
|-------|---------|---|--------------------|--------|
| 擁壁の変更 | 宅 認 | → | 宅 認 (他のメーカー) | : 届 出 |
| | 宅 認 | → | 宅 認 外 | : 変更許可 |
| | 宅 認 外 | → | 宅 認 | : 届 出 |
| | 宅 認 外 | → | 宅 認 外 (他のメーカー) | : 変更許可 |
| | 重力式擁壁 | → | L 型 擁 壁 (宅認) | : 変更許可 |
| | L 型 宅 認 | → | 重力式擁壁 | : 変更許可 |
| | L 型 宅 認 | → | 端数処理のみの変更で県標準重力式擁壁 | : 届 出 |

| | | | | |
|-----------|-----------|---|-----------------------|--------|
| 擁壁の基礎部の変更 | 直 接 基 礎 | → | 他工種（地盤改良、置換工法、基礎杭設置等） | : 変更許可 |
| | 地 盤 改 良 | → | 地盤改良（固化材添加量の変更） | : 届 出 |
| | 地 盤 改 良 | → | 他工種（直接基礎、置換工法、基礎杭設置等） | : 変更許可 |
| | 地 盤 改 良 | → | 地盤改良（改良厚さ、改良範囲の変更） | : 変更許可 |
| | 基 礎 杭 設 置 | → | 他工種（直接基礎、地盤改良等） | : 変更許可 |

など、審査を要するかどうかで判断するものとする。

また、届出を必要とする場合において、その他の変更事項による変更許可を要することとなる場合は、当該届出を省略し、代わりに当該変更許可申請に届出内容を含めて申請することとする。

Ⅷ 工事完了検査（法第 36 条）

1 完了検査の時期

許可を受けた者は、開発許可に関する工事が下記の段階に達したときは、工事完了届出書（県様式第 13、14 号）を提出して検査を受けなければならない。

- (1) 開発区域全部の工事が完了したとき
- (2) 工区を分けて許可を受けたときは、工区ごとの工事が完了したとき
- (3) 公共施設の工事が完了したとき

それぞれの完了部分が設計ならびに許可に附した条件に適合しているか否かの検査を行う。この場合、排水管の埋設工事、水道の配管工事など埋設部分の施工については、工事中の施工確認状況写真や工事施工写真の提示を求めることができる。

水道に関しては、水道法またはこれに準ずる条例に基づく検査を受けることにより、本条の完了検査を受けたものとみなす。

2 完了公告

完了検査で、当該開発許可の内容に適合すると認められるときは、すみやかに検査済証を交付するとともに、当該工事が完了した旨を公告する。

なお、工事完了に係る各種の法律の効果（建築制限等の解除、公共施設の管理について町への引継ぎ、土地の帰属変更など）は、検査でなく公告があつて初めて生じることとなる。

3 完了検査の実施方法

完了検査は、開発許可の設計図書どおりに、その内容が適合しているかどうかを確認するものであり、実施にあたっては「滋賀県建設工事検査要領」を準用し、下記の要領で実施する。

【完了検査の要領】

- ① 検査職員は、当該申請地の申請者、設計者、工事施行者、町担当職員、県土木事務所担当職員の立会を求め検査を実施する。
なお、簡易なものおよび緊急時には検査職員を県土木事務所担当職員に依頼することができる。
- ② 検査は目視および検測により行い、埋設物等については、工事施工写真等により判断する。検査職員が工事施工写真により設計図書どおりの施工ができているかどうか判断できないものについては、次により掘削や抜き取り確認などを指示および要求することができる。
 - a 掘削確認は、石積、ブロック積、コンクリート擁壁、柵工等の法止構造物を対象として掘削間隔は 50 m から 100 m 毎に全高の 2 分の 1 の深さまで裏側を掘削し、躯体の厚さ、裏込栗石の厚さを測定し、裏込コンクリートの打設状態、水抜パイプの設置状況等を確認する。
 - b 鉄筋使用の構造物において、写真による確認が困難な場合は一部解体し確認する。
 - c 擁壁、ブロック積、石積等の根入れを確認する。
- ③ ブロック積、石積等において、腹のせり出し、沈下および天端工の亀裂等、施工完了後に異常がないか確認する。
- ④ 擁壁等においても傾き（伸縮目地箇所をチェック）がないか、亀裂が入っていないか確認する。
- ⑤ 土羽の法面勾配の測定や法面保護工を確認をする。
- ⑥ 法面の地下水の湧水による漏れ出し、雨水による洗掘状態を確認する。
- ⑦ 宅地面（計画設計高）と宅地面、道路面、田面、水路底との落差を任意に測定し、出来形が設計図書と合致しているか確認する。
- ⑧ 舗装工は、道路延長 500 m 以内は 2 か所、500 m 以上は 300 m 以内に 1 か所以上コアを採取し、厚さを測定する。
- ⑨ 任意の街区を抽出し、区画数および区画面積を確認する。
- ⑩ 開発区域の位置、面積、形態が設計図書と合致するか確認する。
- ⑪ 汚水排水管の漏水を点検する。
- ⑫ 凍結コンクリートに注意する。
- ⑬ 防災施設（調整池等）および外周施設を確認する。
- ⑭ 掘削や抜き取りによる検査の結果、適正でない場合は確認寸法を撮影する。
- ⑮ 検査の結果、指示事項の手直しおよび補強工事については、安全性、現地の状況等を十分検討し工法を決定すること。
- ⑯ 官民境界の確認を受けた位置においては、境界杭やプレート等での境界明示を確認する。

【注意事項】

- ① 上記事項の現地確認において、写真により明らかに寸法等が判断できる場合は、掘削や抜き取り等の確認作業は必要としない。
- ② 検査職員より是正すべき事項を指摘された場合は、申請者がその処置結果について報告書を提出すること。

- 【提出書類】
- ・完了届け
 - ・工事完了図
 - ・確定丈量図
 - ・着工前の全景写真及び完了後の全景写真
(工事施工写真については、検査時に提示のこと)
 - ・公共施設工事完了図
 - ・公共施設工事に関する工事完了検査済証の写し
 - ・公共施設管理者が交付した登記必要書類受領書の写し

Ⅸ 開発行為の廃止（法第 38 条）

許可を受けた開発行為に関する工事を廃止するときは、「開発行為に関する工事の廃止の届出書（県様式第 16 号）」を知事に提出しなければならない。

開発行為の廃止は、常に許可を受けた開発区域の全部について廃止することをいう。開発区域の一部を廃止しようとするときは、残りの部分の設計内容を変更するか、しないかにかかわらず法第 35 条の 2 の規定による変更の許可を受けなければならない。

なお、むやみに工事の途中で廃止すると、その周辺の地域に溢水等の被害を及ぼしたり公共施設の機能を阻害したりする恐れがあるので、開発許可にあたっては、事業者の資力信用、工事施行者の工事能力を審査して工事の完成を期するとともに、許可の条件で万一廃止された場合の必要な措置を要求することができることとなっている。

- 【提出書類】
- ・廃止届け
 - ・廃止理由書
 - ・廃止時の現況図（未着手の場合は不要）
 - ・廃止時の写真
 - ・廃止に伴う今後の措置計画書（特に災害防止計画を示す図書の添付を要するが、現場の工事未着手の場合は不要とする。）

X 許可の承継（法第 44 条、第 45 条）

1 一般承継人（法第 44 条）

- (1) 一般承継人とは、相続人のほか、合併後存続する法人または合併により設立された法人を指す。
- (2) 一般承継人は、被承継人の有していた当該許可に基づく地位を引き継ぐ。
- (3) 許可に基づく地位とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の全てをいい、次のような事項がある。
 - ア. 適法に開発行為または第 43 条第 1 項の建築または建設を行い得る権能
 - イ. 公共施設の管理者等との協議によって定められている公共施設の設置、変更の権能
 - ウ. 法第 40 条第 3 項の費用の負担を求め得る権能
 - エ. 工事完了、工事廃止の届出の義務
- (4) 一般承継のあったときは、その旨を知事に届出なければならない。
- (5) 一般承継人に事業を継続する意志のないときは、前記(4)届出とともに工事の廃止届を提出しなければならない。

この場合、廃止に伴う許可の条件は当然履行しなければならない。

- 【提出書類】
- ・届出書
 - ・承継の原因を証する書面

2 特定承継人（法第 45 条）

- (1) 特定承継人とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地の所有権等工事を施行する権原を取得した者である。
- (2) 一般承継人と異なり、特定承継人は知事の承認を得て地位を承継することができる。
- (3) 承認の判断は、適法に工事施行の権原を引き継いでいるかどうか、許可どおりの行為を完了する能力を有しているかどうか等による。
- (4) 承認を与えない場合は、許可を受けた者から廃止届を提出させる。

- 【提出書類】
- ・申請書
 - ・承継の原因を証する書面（所有権、その他の権原を取得した書類）
 - ・承継者の資力および信用等に関する書類（自己居住用および 1 ha 未満の自己業務用を除く。）
 - ・事業経歴書および法人にあっては法人の登記事項証明書
 - ・他法令において地位を承継された書面（道路の占用、排水路に関する占用等）
 - ・開発区域の権利者の同意
 - ・周辺への説明の資料

X I 開発登録簿（法第 46 条、第 47 条）

1 開発登録簿の目的

開発許可制度は、開発行為を規制するとともに、建築物の建築等（法第 37 条、第 41 条、第 42 条）、用途の変更（法第 42 条）を規制する制度であり、これらの開発登録簿を備えることによって次の目的を達しようとするものである。

- (1) 一般の第三者に対して制限の内容を知らしめ、違反行為の防止を図ると同時に一般の第三者が土地の取得に際し、不測の損害をこうむることのないようにその保護を図るため。
- (2) 建築基準法の確認に際して、開発許可との連携等の目的を果たすため。

2 登録の内容

開発登録簿は調書および省令第 16 条第 4 項の土地利用計画図から成り、次の内容を登録する。

- (1) 開発許可年月日
- (2) 予定建築物等の用途、敷地の規模
- (3) 公共施設の種類、位置および区域
- (4) その他開発許可の内容（許可該当条項）
- (5) 法第 35 条の 2 の規定に基づく変更の許可等の内容
- (6) 法第 41 条第 1 項の制限の内容
- (7) 法第 44 条および第 45 条の規定により開発許可に基づく地位を承継した者の住所および氏名
- (8) 土地の所在（開発区域に含まれる地域、地番）
- (9) 検査年月日、完了年月日及び完了公告日
- (10) 法第 41 条第 2 項ただし書き若しくは法第 42 条第 1 項ただし書きの許可および法第 42 条第 2 項の協議成立の内容
- (11) 法第 81 条第 1 項の規定による処分により法第 47 条第 1 項各号に掲げる事項について変動を生じた内容

3 登録簿の調製

開発登録簿は、開発許可をした時に作製し、以後登録内容に追加もしくは変更を生じたつど調製し、常にその時点で最新の内容を正確に保存し、閲覧に供しなければならない。調製を要する時期として下記のような時点がある。

- (1) 開発許可をしたとき（作製）
- (2) 変更許可をしたとき
- (3) 軽微な変更届を受理したとき
- (4) 監督処分をしたとき（処分に基づき登録内容に変動が生じた場合は勿論、変動のない場合も処分の経過を登録する。）
- (5) 許可を受けた者の変更のあったとき（地位承継）
- (6) 法第 41 条第 2 項ただし書き、第 42 条第 1 項ただし書きの許可等を与えたとき
- (7) 工事完了のとき
- (8) 廃止届のあったとき（閉鎖）

4 開発登録簿の閲覧場所

許可権者は、開発登録簿を公衆の閲覧に供するため、開発登録簿閲覧所を設け、登録簿の閲覧および写しの交付事務を行う。なお、開発登録簿の写しの交付については条例で定める手数料が必要となる。

※開発登録簿の写しの交付手数料 用紙 1 枚につき 420 円（令和元年 10 月 1 日現在）

○滋賀県開発登録簿閲覧等規則

昭和 45 年 7 月 15 日
滋賀県告示第 268 号

都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号)第 38 条第 2 項の規定に基づき、滋賀県開発登録簿閲覧等規則を次のように定める。

滋賀県開発登録簿閲覧等規則

(趣旨)

第 1 条 滋賀県開発登録簿閲覧所(以下「閲覧所」という。)における開発登録簿(以下「登録簿」という。)の閲覧および登録簿の写しの交付については、法令に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

(閲覧場所の指定)

第 1 条の 2 閲覧所は、次に掲げる書類の区分に応じ、当該各号に掲げる場所とする。

- (1) 都市計画法施行規則(昭和 44 年建設省令第 49 号)第 38 条第 1 項に規定する書類(次号に掲げるものを除く。) 土木交通部住宅課
- (2) 都市計画法施行規則第 38 条第 1 項に規定する書類(土木事務所長の権限に属する開発許可に係るものに限る。) 当該書類に係る開発区域の存する市町の区域を所管する土木事務所

(閲覧時間)

第 2 条 登録簿の閲覧時間は、午前 9 時から正午までおよび午後 1 時から午後 4 時 30 分までとする。

(定期休日)

第 3 条 閲覧所の定期休日は、滋賀県の休日を定める条例(平成元年滋賀県条例第 10 号)第 1 条第 1 項各号に掲げる日とする。

(臨時休日等)

第 4 条 登録簿の整理その他必要がある場合は、臨時に休日を設け、または閲覧時間を伸縮するものとし、その旨を閲覧所に掲示する。

(閲覧料)

第 5 条 登録簿の閲覧は、無料とする。

(閲覧の申込み)

第 6 条 登録簿を閲覧しようとする者は、閲覧簿に閲覧者の住所、氏名その他必要な事項を記入し、係員に提出しなければならない。

(閲覧上の注意)

第 7 条 閲覧者は、登録簿を指示された場所で閲覧し、外部に持ち出してはならない。

2 閲覧者は、係員の指示に従い、登録簿を丁重に取り扱わなければならない。

(閲覧の停止または禁止)

第 8 条 閲覧者が次の各号のいずれかに該当する場合は、閲覧を停止し、または禁止することがある。

- (1) この規則に違反し、または係員の指示に従わないとき。
- (2) 登録簿を汚損し、もしくはき損し、またはそのおそれがあると認められるとき。
- (3) 他人に迷惑を及ぼし、またはそのおそれがあると認められるとき。

(登録簿の写しの交付)

第 9 条 登録簿の写しの交付を受けようとする者は、開発登録簿謄本交付申請書(別記様式)を知事に提出しなければならない。

別記様式(第9条関係)

開発登録簿謄本交付申請書

年 月 日

滋賀県知事

様

住所
氏名

| | |
|---------------|-------|
| 登 録 番 号 | 第 号 |
| 開 発 許 可 年 月 日 | 年 月 日 |
| 開 発 許 可 番 号 | 第 号 |
| 謄本交付申請枚数 | 通 |
| 使 用 目 的 | |

注 用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とする。